



**Superintendencia de Investimentos em Pólos Turísticos – SUINVEST**  
**Diretoria de Planejamento e Estudos Econômicos – DPEE**

## **DESEMPENHO DA HOTELARIA DE SALVADOR - 2013**

**Pesquisa SETUR**

**Maio, 2014**

## **DESEMPENHO DA HOTELARIA DE SALVADOR - 2013**

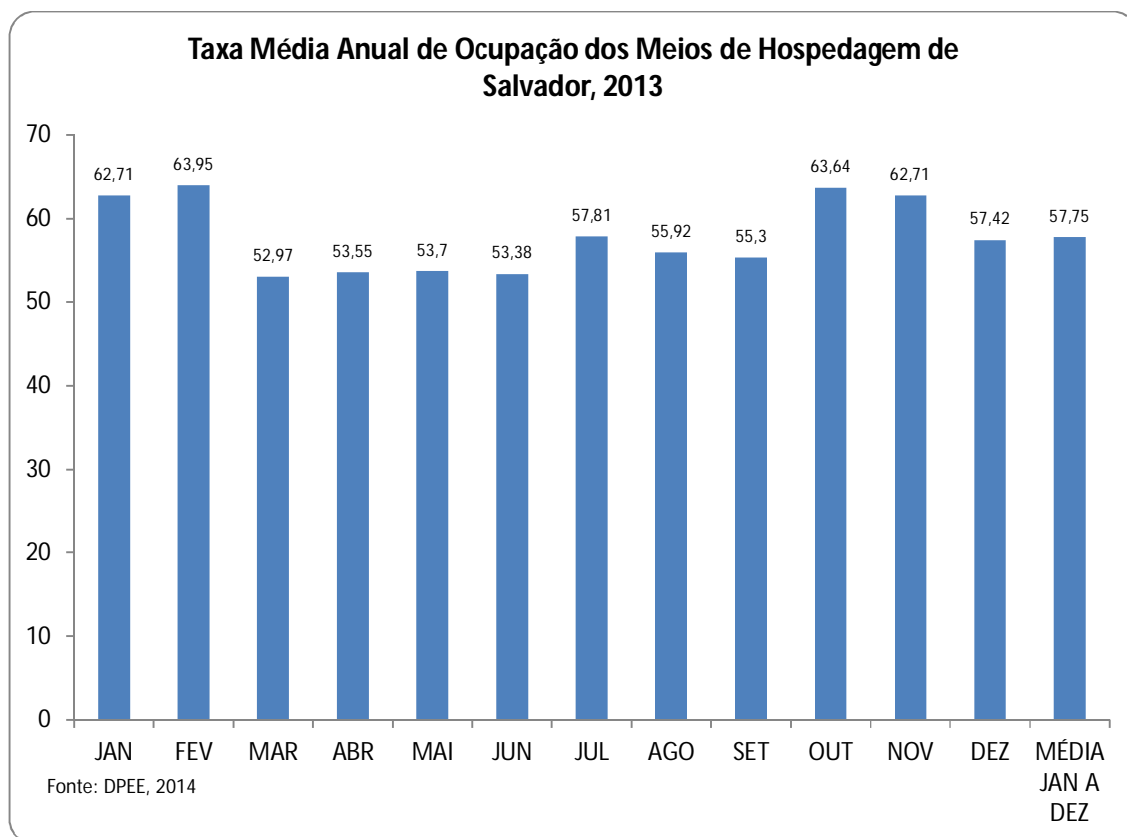
### **Pesquisa SETUR**

#### **Introdução**

A taxa média de ocupação dos meios de hospedagem da cidade de Salvador vem sendo apresentada ao longo dos últimos anos, com base nas informações do Sindicato de Hotéis, Restaurantes, Bares e Similares – SHRBS, que pesquisa uma amostra de 25 hotéis, cujo indicador foi adotado pela SETUR até 2012. A partir do ano de 2013 a SETUR iniciou pesquisa própria para observação do desempenho hoteleiro, levantando a taxa média mensal de ocupação e a diária média dos hotéis de Salvador, sendo a sua amostra um total de 52 hotéis.

Esses resultados gerais apurados para as médias mensais e anual se mostraram bastante semelhantes aos apresentados pelo Sindicato, mas devido à ampliação da amostra se tornou possível realizar algumas análises adicionais, conforme são apresentadas a seguir.

Em 2013, é importante destacar que o comportamento das médias mensais, embora não se tenha verificado taxas mais elevadas nos meses típicos de alta temporada, também não ocorreram decréscimos acentuados como era usual se constatar nos meses de baixa estação turística. Assim, observa-se maior estabilidade estacional no fluxo de hóspedes em Salvador, com variações mensais entre 53% e 64%, aproximadamente, de acordo com o gráfico a seguir.



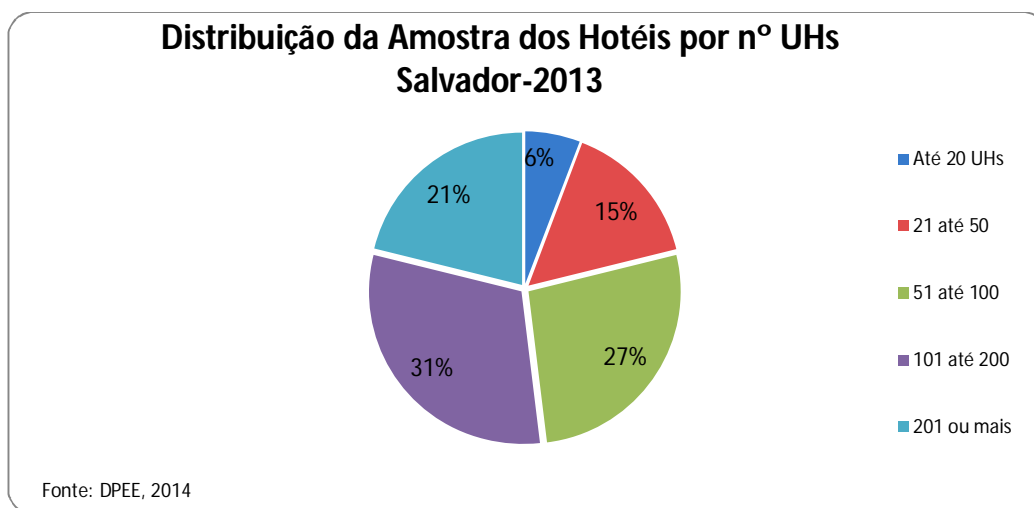
Com a base de dados ampliada foi possível aprofundar os cálculos de taxas médias de ocupação, adotando-se dois parâmetros:

- a) segundo o porte, agrupando-se os meios de hospedagem (MHs) pelo número de unidades habitacionais (UHs);
- b) segundo a localização geográfica, agrupando-se os meios de hospedagem (MHs) por polo hoteleiro em Salvador.

A amostra foi definida com base na representatividade dos estabelecimentos e no atendimento ao convite para participar do fornecimento das informações mensais, por telefone, cuja coleta é realizada pela Diretoria de Planejamento e Estudos Econômicos -DPEE/SUINVEST da SETUR.

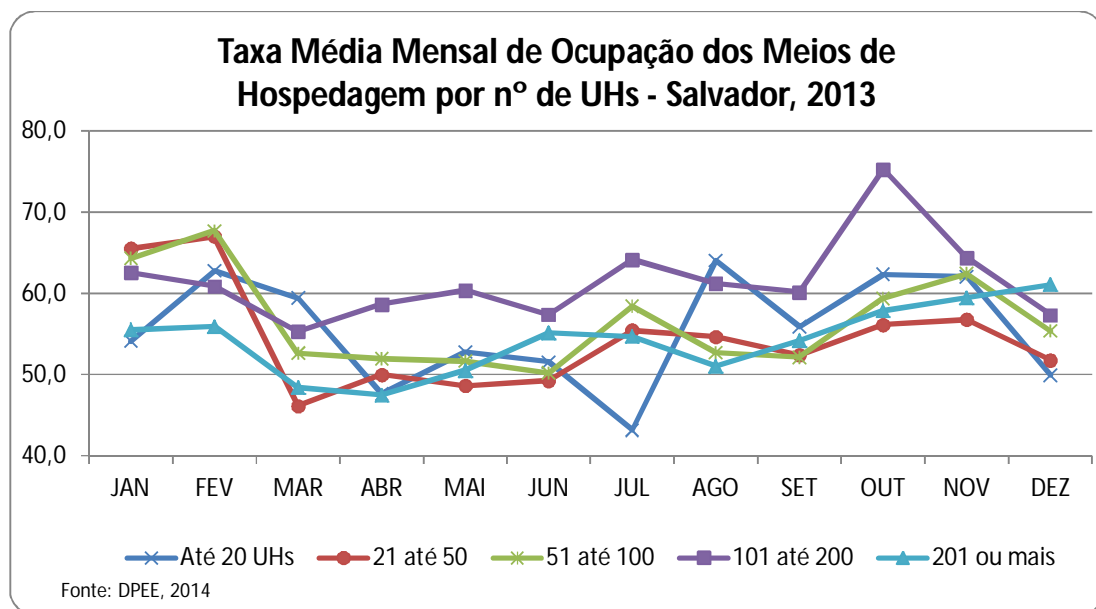
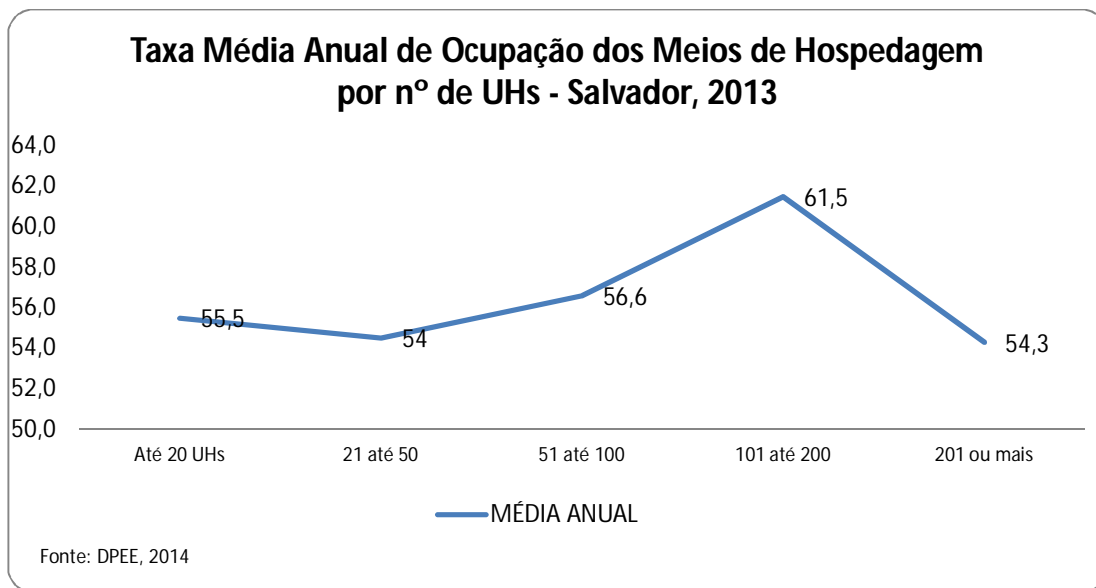
## Taxa Média de Ocupação por porte

A distribuição da amostra de acordo com o porte dos empreendimentos resultou em uma maior concentração dos meios de hospedagem na faixa de 101 a 200 UHs, representando 31% da observação, seguidos pelos MHs com 51 a 100 UHs com 27%. O gráfico a seguir apresenta a distribuição da amostra, segundo o porte:



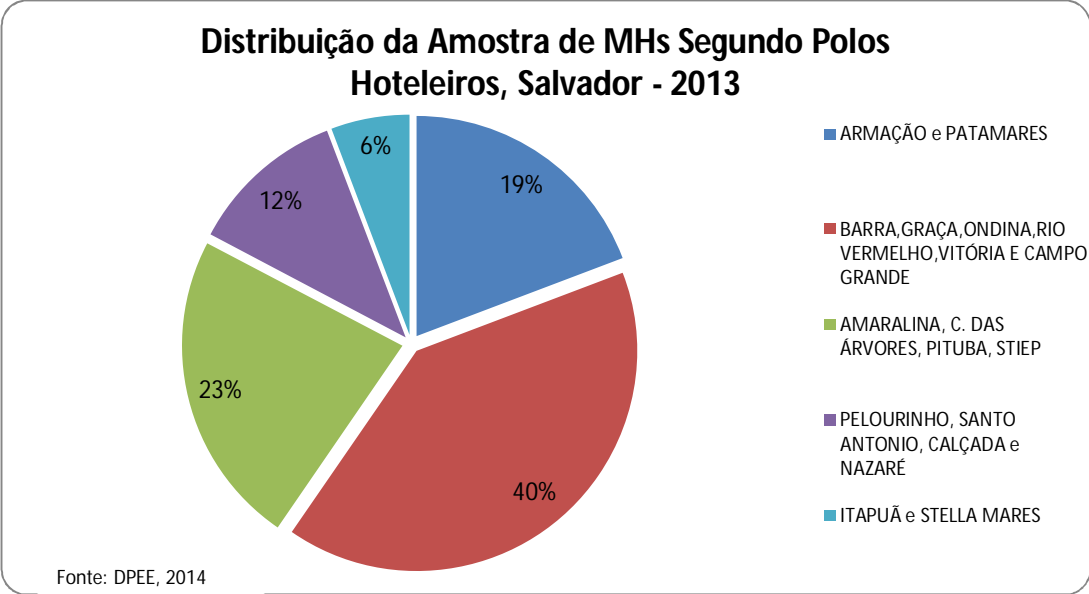
A taxa média de ocupação dos hotéis pesquisados apresentou, em 2013, uma maior ocupação hoteleira para o grupo de hotéis entre 101 até 200 UHs, com uma média anual de ocupação de 61,5%, conforme gráfico a seguir. Podemos destacar também que esta categoria atingiu a maior taxa média de ocupação no mês de outubro (75,3%), além de liderar os resultados por sete meses no ano de 2013. Já a categoria com 51 a 100 UHs, apresentou a segunda melhor taxa média anual de ocupação (56,6%), seguida pelos empreendimentos de menor porte, com até 20 UHs, cuja taxa média anual de ocupação foi de 55,5%.

Nas taxas médias mensais destacaram-se ainda a categoria de 201 ou mais UHs no mês de dezembro com a maior taxa média de ocupação em 61,5% e os MHs com 51 a 100 UHs no mês de fevereiro com 67,7 % de taxa média de ocupação por UH. Para os empreendimentos com até 20 UHs os resultados mais expressivos foram obtidos em agosto, com taxa média de ocupação de 64,0 %. Os gráficos a seguir demonstram esses resultados.

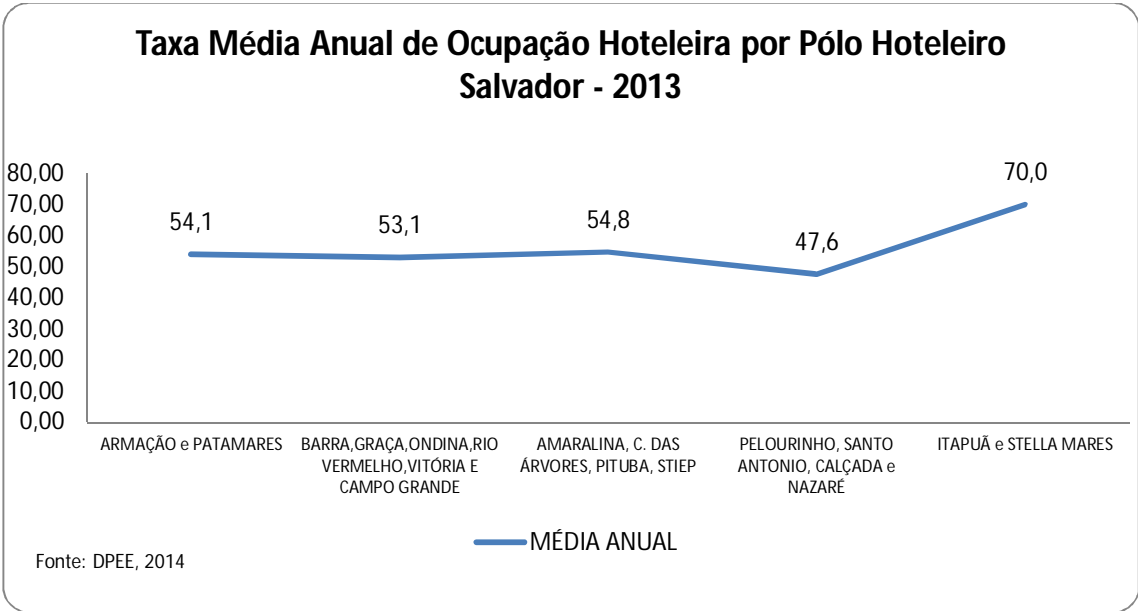


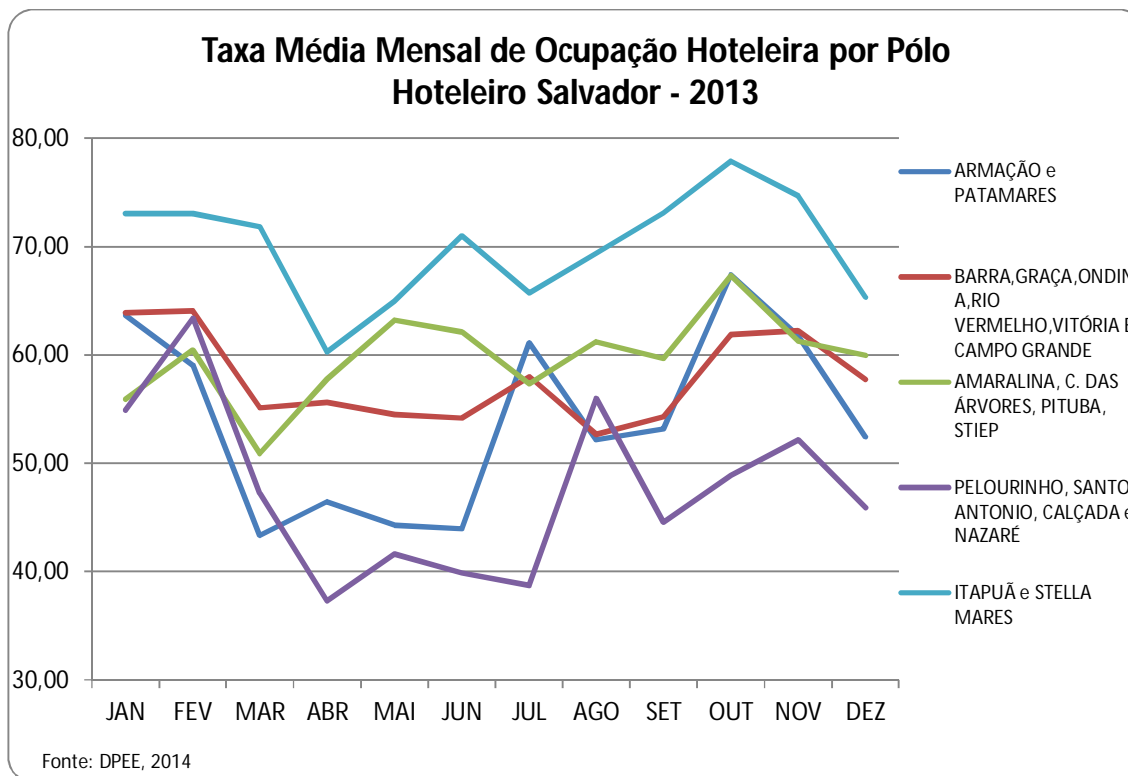
### Taxa Média de Ocupação por Polo Hoteleiro

Quanto à localização geográfica dos polos hoteleiros, a pesquisa identificou que 40% dos MHs se localizam na região da Barra, Graça, Ondina, Rio Vermelho, Vitória e Campo Grande. A segunda maior concentração se encontra na região de Amaralina, Caminho das Árvores, Pituba e Stiep, com 23%, conforme gráfico a seguir.



Analisando a taxa média de ocupação segundo a classificação por polo hoteleiro, verifica-se o melhor desempenho com 70% da taxa média anual de ocupação para o polo Itapuã e Stella Mares, sendo o mesmo resultado alcançado na avaliação mensal dentre os polos hoteleiros estudados. Já o polo hoteleiro Pelourinho, Santo Antônio, Calçada e Nazaré, demonstrou a menor taxa média anual de ocupação em 2013, com 47,56%, sendo que o mês de abril foi o que obteve a menor taxa média mensal de ocupação do ano (37,32%), quando comparado com os demais polos hoteleiros participantes deste estudo.

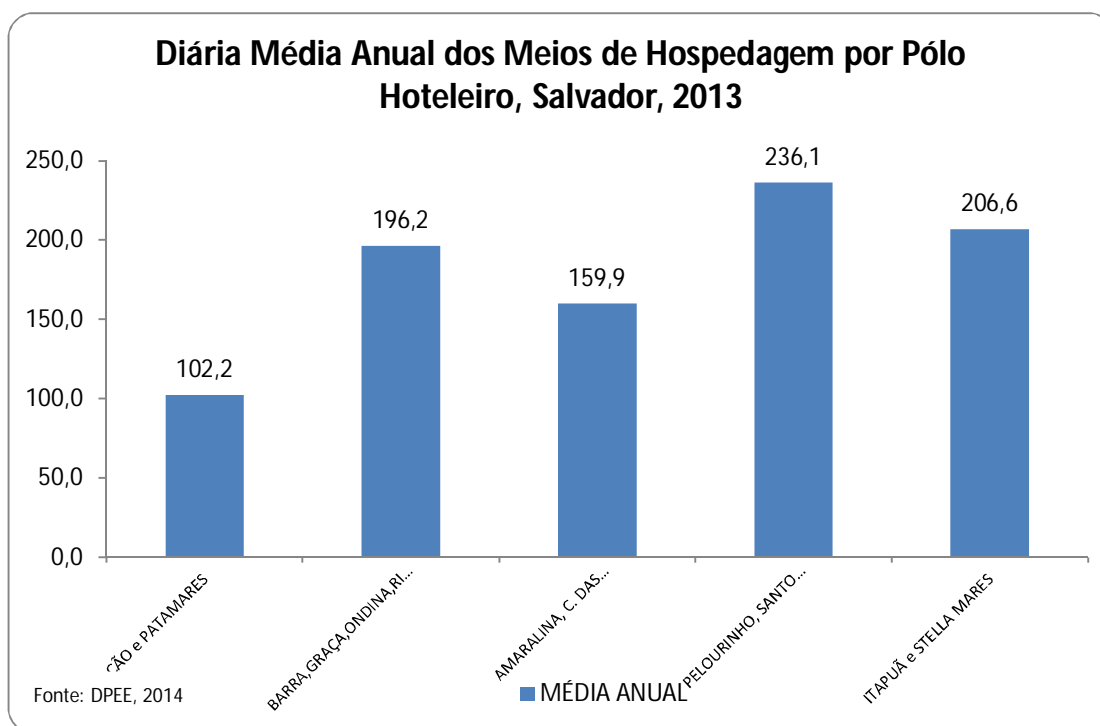
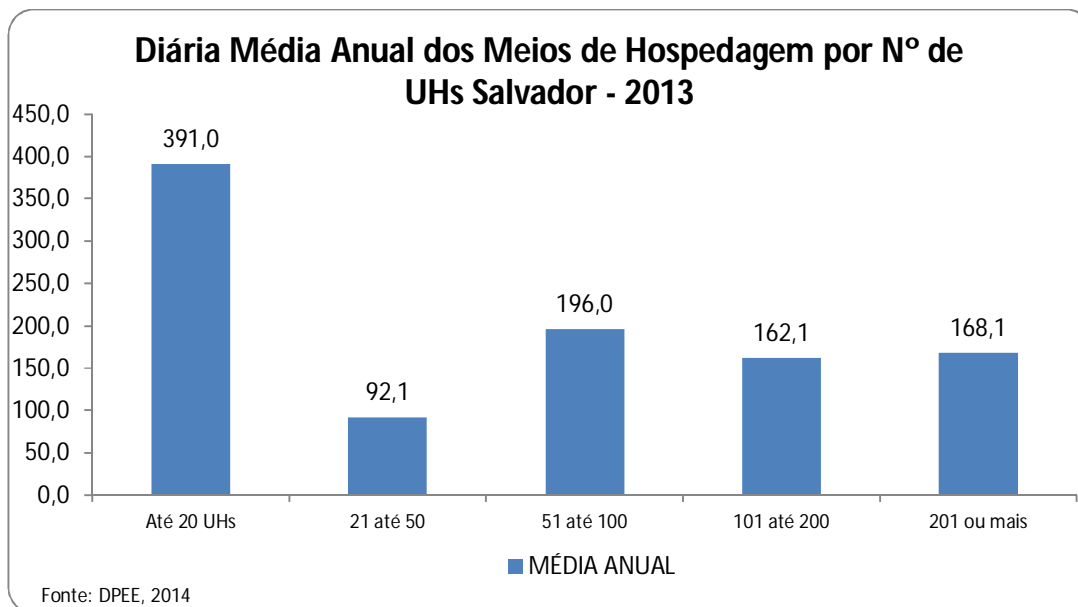




### Diária Média

O estudo do desempenho da hotelaria de Salvador também levantou a diária média mensal dos meios de hospedagem participantes da amostra e realizou comparativo dos valores agregados, segundo número de UHs e localização.

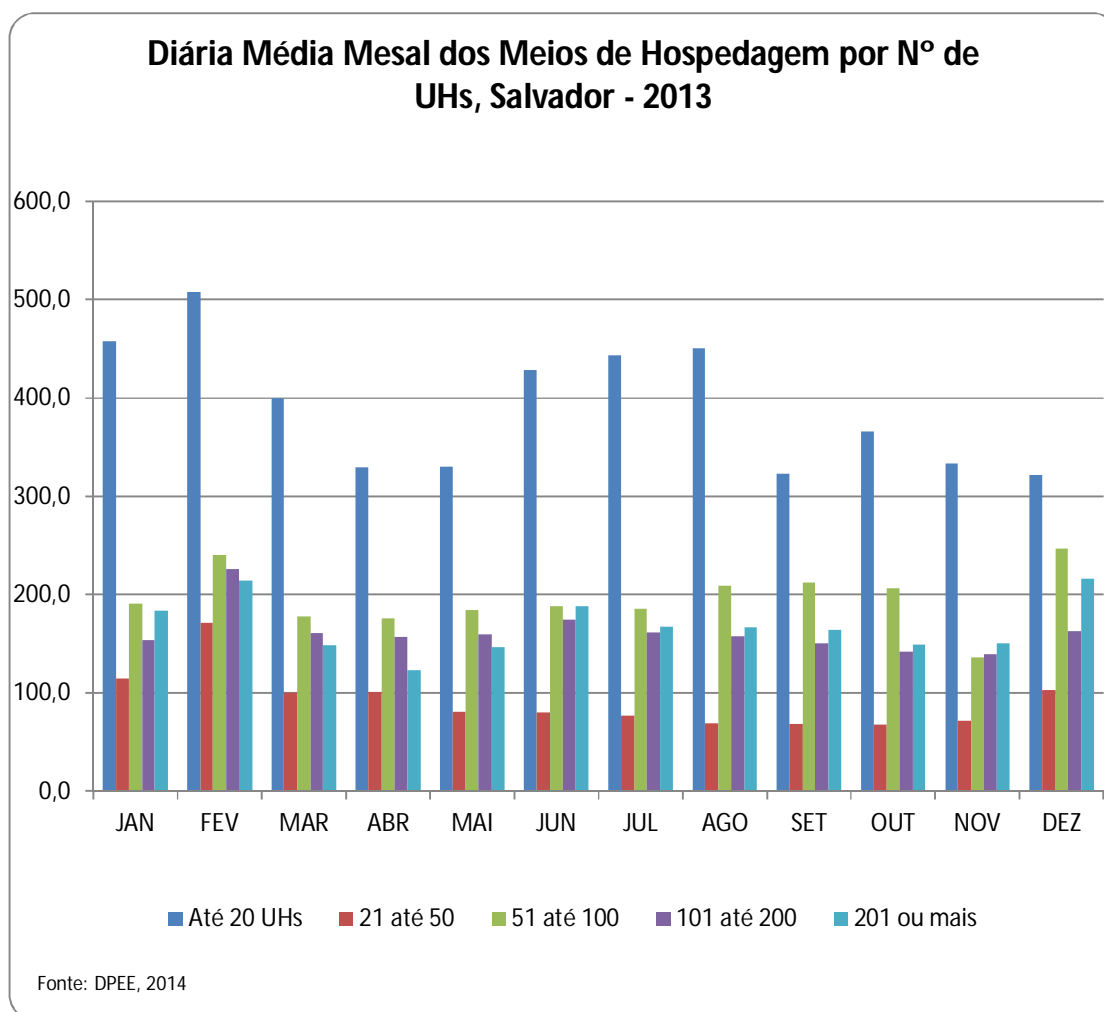
Desta forma, os meios de hospedagem de menor porte, ou seja, com até 20 UHs foram os que apresentaram a maior diária media anual, no valor de R\$ 391,00 e o polo hoteleiro Pelourinho, Santo Antônio, Calçada e Nazaré foi o que se destacou com a melhor diária média anual com um valor de R\$236,10, conforme pode ser observado nos gráficos a seguir.



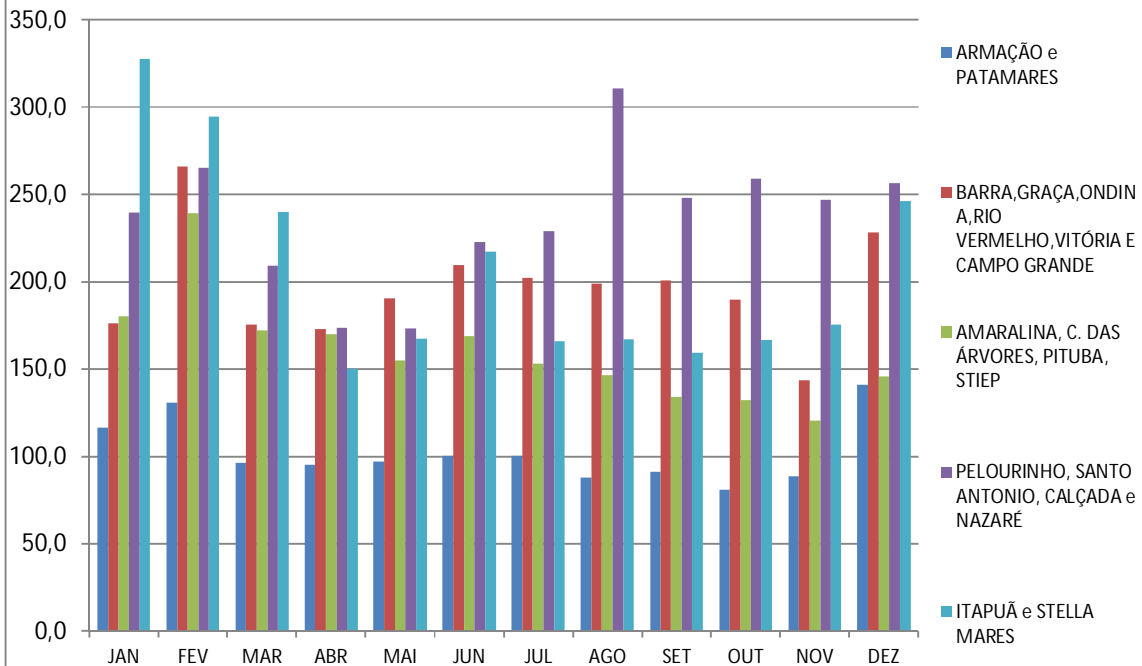
A análise da diária média mensal, considerando o porte e a localização dos meios de hospedagem indicou que os MHs com até 20 UHs obtiveram a diária média mais alta em todos os meses do ano de 2013, seguidos dos MHs com 51 a 100 UHs. Considerando a localização dos MHs por polo hoteleiro, o resultado apurado mostrou que o polo Pelourinho, Santo Antônio, Calçada e Nazaré apresentou a



melhor diária média mensal nos meses de abril e junho a dezembro, enquanto o polo Itapuã e Stella Mares obteve o melhor resultado no período de janeiro a março. Já o polo Barra, Graça, Ondina, Rio Vermelho, Vitória e Campo Grande apresentou a melhor diária média no mês de maio de 2013, conforme detalham os gráficos a seguir.



### Diária Média Mensal dos Meios de Hospedagem por Pólo Hoteleiro, Salvador, 2013



Fonte: DPEE, 2014

### RevPar

Outra análise realizada a partir dos dados coletados referiu-se ao indicador RevPar (Revenue per Available Room) que representa a rentabilidade média por unidade de hospedagem e indica o nível de eficiência da hotelaria. Os resultados calculados para a amostra total demonstraram uma variação mensal de receita mais elevada no mês de fevereiro, seguido dos meses de janeiro, outubro e dezembro. Por outro lado, os meses que obtiveram menor nível de eficiência foram março, abril e maio, conforme explicita o quadro a seguir.

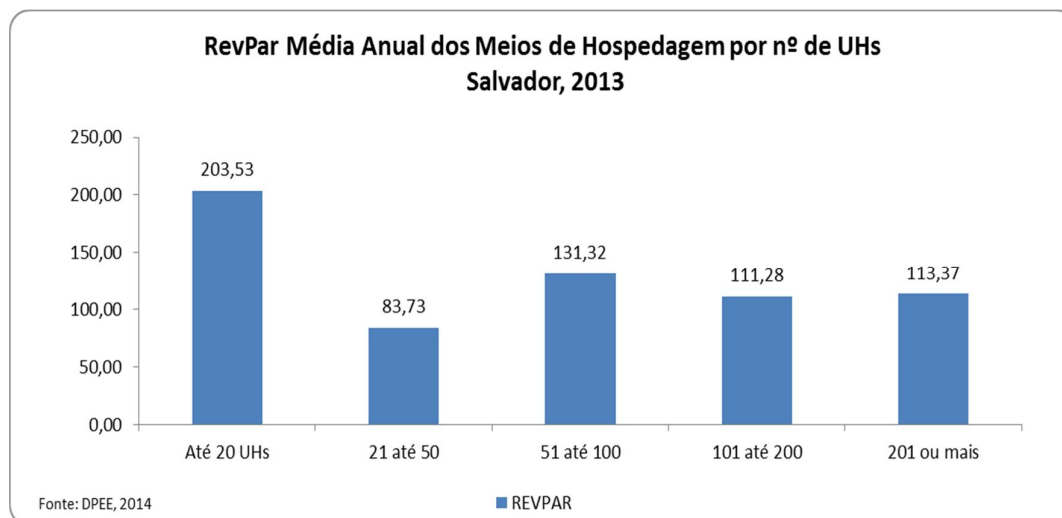
**RevPar Médio Mensal da Hotelaria de Salvador - Ba,  
segundo dados coletados pela SETUR -2013**

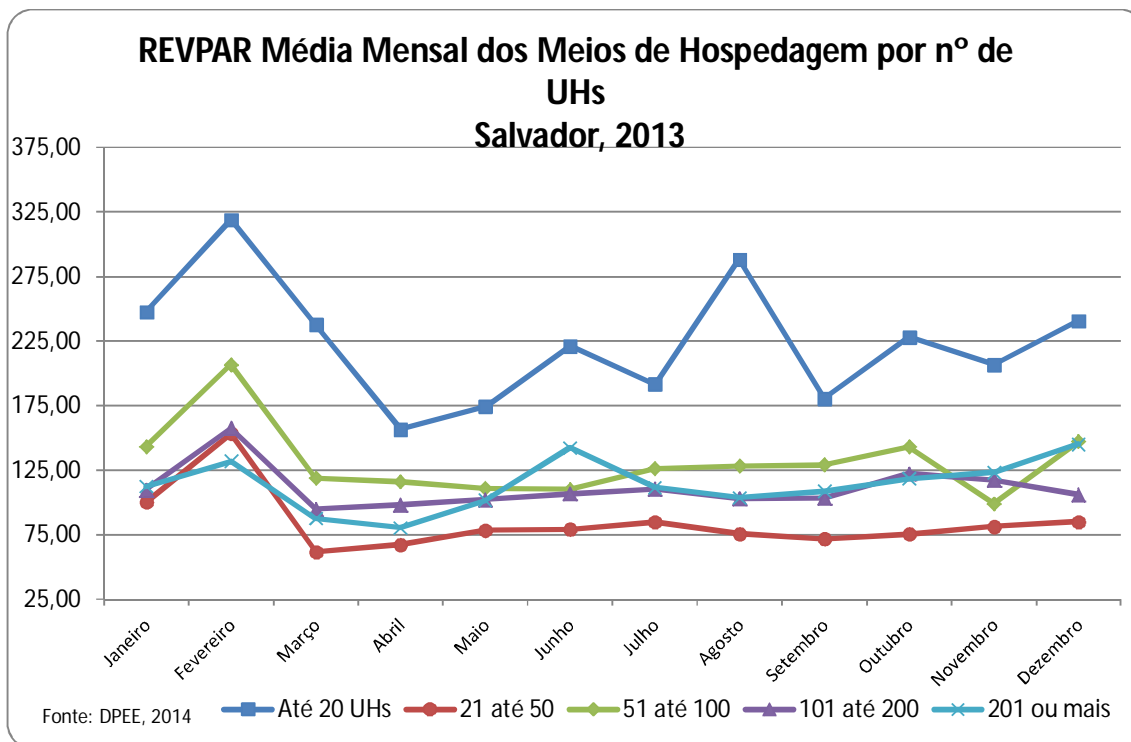
Hotéis/Mês	RevPar
Janeiro	134,65
Fevereiro	182,02
Março	107,11
Abril	103,48
Maio	107,06
Junho	119,74
Julho	120,49
Agosto	119,39
Setembro	114,61
Outubro	130,98
Novembro	115,41
Dezembro	130,48
<b>Média Anual</b>	<b>123,79</b>

Fonte: SETUR, 2013

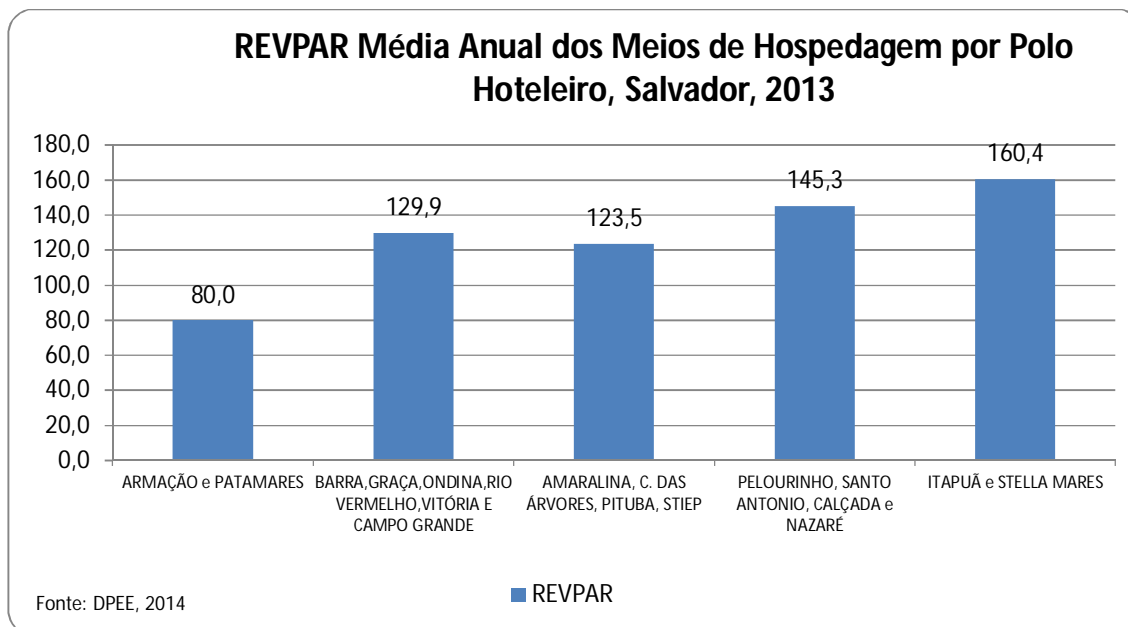
Adotando-se o mesmo padrão de análise utilizado nos itens anteriores, o cálculo de RevPar por porte e por polo hoteleiro indicou que os empreendimentos até 20 UHs são os que apresentam RevPar mais elevado (R\$ 203,53), seguidos pela faixa de 51 a 100 UHs (R\$ 131,32). O menor desempenho está associado aos empreendimentos de 21 a 50 UHs (R\$ 83,73).

O desempenho mensal de RevPar também confirmou o melhor resultado para os meios de hospedagem até 20 UHs, seguido dos MHs com 51 a 100 UHs.

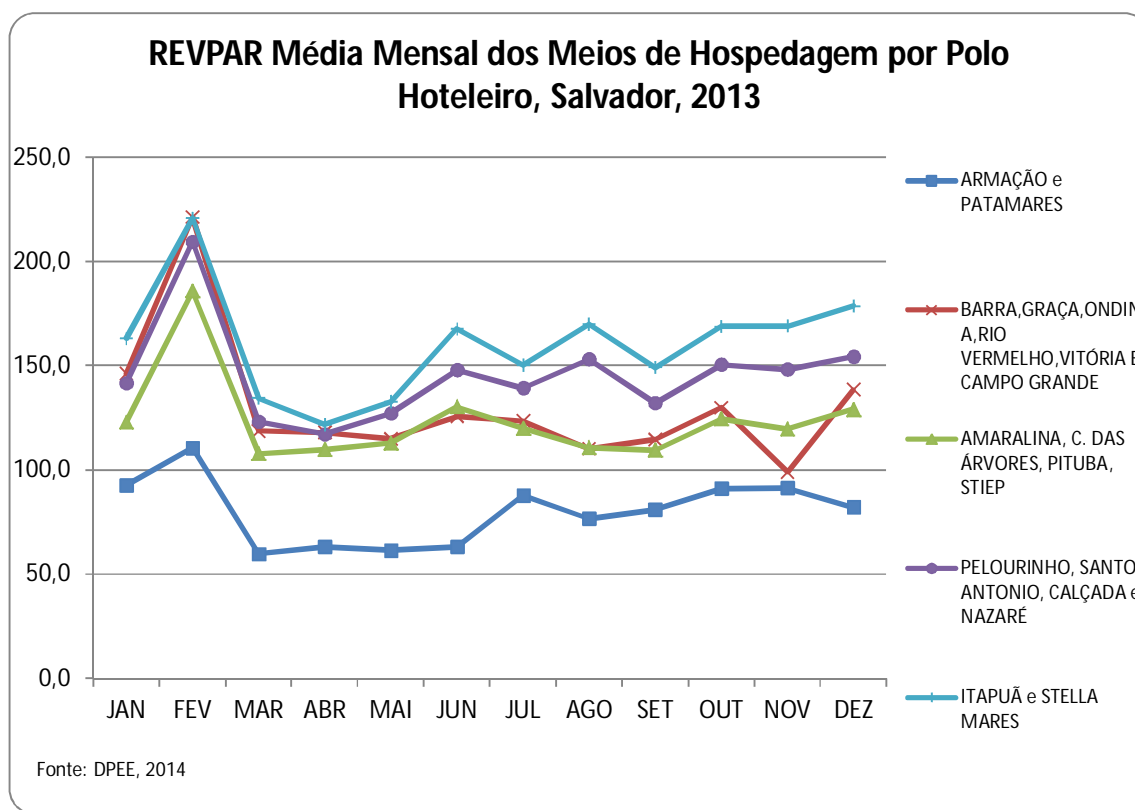




Quando comparados os polos hoteleiros integrantes desta amostra verificou-se que o melhor RevPar foi obtido pelo polo Itapuã e Stella Mares (R\$ 160,40), seguido do polo Pelourinho, Santo Antônio, Calçada e Nazaré, cujo resultado alcançou R\$ 145,30.



Considerando o resultado mensal por polo hoteleiro verificou-se que o polo Itapuã e Stella Mares obteve o melhor resultado, seguido do polo Pelourinho, Santo Antônio, Calçada e Nazaré, como ocorreu em relação ao resultado médio anual. O gráfico a seguir apresenta o comparativo mensal dos polos hoteleiros.



### Considerações Finais

Os resultados obtidos por meio desta pesquisa realizada pela SETUR apresentam alguns dos principais indicadores de desempenho da hotelaria de Salvador, tais como taxa média de ocupação das UHs, diária média e RevPar. A classificação dos integrantes da amostra por porte e localização permitiu avaliar, de forma agregada, as condições de desempenho, tanto em relação ao tamanho dos empreendimentos e seus respectivos resultados em conjunto, quanto em relação aos aspectos de

localização na cidade. A análise mensal também permitiu identificar a sazonalidade ao longo do ano e em relação ao porte e a localização.

Esses resultados podem auxiliar o setor privado nas suas estratégias operacionais, de marketing e investimentos, assim como o poder público na definição de políticas públicas de apoio ao setor hoteleiro e nas suas diretrizes de marketing e atração de investimentos.

Os resultados aqui destacados não esgotam as possibilidades de análises , pois os dados levantados podem suscitar estudos de outros aspectos inerentes ao setor hoteleiro, que por sua vez refletem o desempenho do turismo em Salvador.